

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

...  ...

Số: 02/2019 /TTr-HĐQT

Hà nội, ngày 12 tháng 4 năm 2019

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**  
(V/v: chủ trương tăng Vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu)

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019 (ĐHĐCĐ) thông qua chủ trương tăng Vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu với các nội dung sau:

**1. Thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ:**

- Mục đích:
- Huy động vốn để phát triển 2 dự án của Công ty:
  - + Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ tại địa chỉ: Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.
  - + Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn, văn phòng và nhà ở Long Giang tại địa chỉ: Lô đất C.5/HH2, Khu đô thị Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, thành phố Hà Nội. (Tên thương mại dự kiến là Rivera Park Long Biên).
- Bổ sung vốn lưu động của Công ty.
  - Tên chứng khoán : Cổ phiếu Công ty CPĐT và PTĐT Long Giang
  - Mã chứng khoán : LGL
  - Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
  - Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
  - Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành : 12.500.000 cổ phiếu
  - **Tỉ lệ thực hiện quyền:** 4:1 (cổ đông sở hữu 4 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua, cứ 04 quyền mua được mua thêm 1 cổ phiếu mới. Số cổ phiếu phiếu được mua thêm cho cổ đông sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị và phần lẻ thập phân sẽ được xử lý bằng

cách hủy bỏ). Cổ phiếu quỹ (nếu có) không được thực hiện quyền mua cổ phần phát hành thêm.

- Giá chào bán :  $\geq 10.000$  đồng/cổ phiếu

Căn cứ đề xuất mức giá chào bán:

- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/Cổ phần
- Giá trị sổ sách cổ phiếu LGL:

✓ Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu của LGL tại thời điểm 31/12/2018 là:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị sổ sách 1 CP} \\ \text{(31/12/2018)} \end{array} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số CP đang lưu hành}} = \frac{774.309.273.950}{50.000.000} = 15.486 \text{ đồng/CP}$$

✓ Nếu LGL thực hiện chi trả cổ tức, Giá trị sổ sách của cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh giảm tương ứng với số tiền Công ty sẽ chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.

- Giá thị trường của cổ phiếu LGL bình quân trong 10 phiên giao dịch gần nhất (từ ngày 25/3/2019 đến ngày 05/4/2019) là 8.920 đồng/cổ phiếu.

HDQT đề xuất mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu để tạo thêm lợi ích cho cổ đông hiện hữu và có thể chào bán tối đa khối lượng cổ phiếu phát hành dự kiến.

- Số tiền vốn điều lệ dự kiến tăng thêm : 125.000.000.000 đồng
- Số tiền dự kiến thu được sau phát hành: 125.000.000.000 đồng
- **Đối tượng chào bán:** Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu.
- **Phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu không chào bán hết:** Đối với cổ phiếu lẻ, cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua (nếu có) và cổ phiếu không phân phối hết ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định và lựa chọn các cổ đông chiến lược hoặc các nhà đầu tư khác phù hợp với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và có thể thấp hơn giá trị sổ sách của Công ty. Xử lý cổ phiếu còn dư phải thực hiện theo các quy định liên quan về chào bán chứng khoán.
- **Chuyển nhượng quyền mua:** Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo giá thỏa thuận giữa hai bên và chỉ được

phép chuyển nhượng 01 lần. Bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.

Trường hợp chuyển nhượng quyền mua của các cổ đông lớn dẫn đến tỷ lệ sở hữu của bên nhận chuyển nhượng vượt quá quy định về chào mua công khai thì Đại hội đồng cổ đông thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền mua và mua cổ phần của đợt phát hành này không phải xin phép và thực hiện theo quy định chào mua công khai cổ phiếu. Các đối tượng nhận chuyển nhượng quyền mua phải công bố thông tin về giao dịch cổ phiếu theo quy định liên quan.

- **Hạn chế chuyển nhượng:** Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu không hạn chế chuyển nhượng. Đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu lẻ, cổ phiếu mà các cổ đông chiến lược hoặc nhà đầu tư mua trong đợt chào bán này sẽ bị hạn chế trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- **Trường hợp tiếp tục chào bán:** Chào bán cho các đối tượng khác mà vẫn không bán hết thị Công ty chỉ thực hiện tăng vốn điều lệ theo đúng số lượng phát hành thành công.

## 2. Thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty để tăng vốn điều lệ:

- Tên chứng khoán : Cổ phiếu Công ty CPĐT và PTĐT Long Giang
- Mã chứng khoán : LGL
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Hạn chế chuyển nhượng : Hạn chế chuyển nhượng 02 năm
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành : 1.500.000 cổ phiếu
- Tỷ lệ phát hành : 3% Vốn điều lệ hiện tại
- Giá phát hành : 0 đồng/cổ phiếu
- Nguồn vốn phát hành : Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2018
- Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm : 15.000.000.000 đồng
- Số tiền dự kiến thu được sau phát hành: 0 đồng
- Tiêu chuẩn và danh sách người lao động tham gia chương trình: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định.
- Đối tượng phát hành bao gồm CBNV của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang và CBNV tại các Công ty con, công ty liên kết của Công ty.

- Trường hợp CBNV thanh lý Hợp đồng lao động đã ký với Công ty hoặc bị công ty chấm dứt Hợp đồng lao động theo đúng các điều khoản tại Hợp đồng lao động đã ký trong khoảng thời gian cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng thì số cổ phiếu được phân phối cho CBNV nói trên sẽ được Công đoàn công ty thu hồi (phương án chi tiết theo Quyết định của HĐQT tại thời điểm thu hồi).
- ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty phê duyệt thời điểm chốt danh sách CBNV để thực hiện phân bổ quyền mua cổ phiếu phát hành cho CBNV.
- Nguyên tắc xác định và thực hiện phân bổ số cổ phiếu phát hành cho từng CBNV ủy quyền cho HĐQT Công ty phê duyệt sau khi ĐHĐCĐ Công ty thông qua phương án phát hành cổ phiếu này.

### 3. Mức độ pha loãng cổ phiếu phát hành

Việc chào bán cổ phiếu sẽ gây ra rủi ro pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết, tóm tắt như sau:

- Pha loãng giá cổ phiếu:

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu chào bán (“Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền”): giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội điều chỉnh theo công thức như sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{r1})}{1 + I_1}$$

*Trong đó:*

$P_{tc}$	:	Giá tham chiếu tại Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền
$PR_{t-1}$	:	Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước
$t-1$	:	Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền
$P_{r1}$	:	Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
$I_1$	:	Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho ĐHĐCĐ

- Rủi ro pha loãng EPS:

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm 2018.

- Pha loãng giá trị sổ sách:

Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá phát hành thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.

- Về tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết:

Đối với việc phát hành cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng. ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT thực hiện đánh giá chi tiết về mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến phát hành và báo cáo UBCKNN, công bố thông tin trong Bản cáo bạch chào bán chứng khoán ra công chúng.

#### **4. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung**

Toàn bộ số cổ phần chào bán thành công sẽ được đăng ký bổ sung tại VSD và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

#### **5. Ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông cho Hội đồng quản trị Công ty**

- Quyết định việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua, xây dựng, chỉnh sửa và giải trình tất cả các hồ sơ, thủ tục liên quan đến đợt phát hành theo yêu cầu của các cơ quan quản lý (nếu có), nhằm triển khai phương án phát hành đạt được hiệu quả cao nhất, phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của LGL, các quy định pháp luật liên quan, điều lệ LGL và quyền lợi cổ đông Công ty;
- Xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết và thay đổi phương án sử dụng vốn trong trường hợp cần thiết. HĐQT sẽ công bố thông tin và Báo cáo UBCKNN và Đại hội đồng cổ đông gần nhất việc thay đổi mục đích sử dụng vốn theo đúng quy định của pháp luật.
- Quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, thời điểm và tiến độ phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ thời điểm niêm yết bổ sung và lưu ký bổ sung cổ phiếu, bảo đảm lợi ích cổ đông.
- Quyết định phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa chào bán hết cho cổ đông hiện hữu (nếu có). Để đảm bảo việc chào bán đạt kết quả cao nhất, HĐQT Công ty có thể xin phép UBCKNN cho gia hạn thời gian chào bán theo quy định pháp luật liên quan. Trường hợp kết thúc thời gian gia hạn chào bán mà không thể chào bán hết số lượng cổ phiếu đã đăng ký thì coi như số lượng cổ phiếu chào bán bằng số lượng cổ phiếu thực tế đã phân phối. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ trên tình hình chào

bán thực tế, quyết định số lượng cổ phiếu chào bán thực tế và mức vốn điều lệ thực tế tăng thêm.

- Thực hiện các công việc cần thiết để hoàn thiện hồ sơ và các công việc khác có liên quan theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thẩm định hồ sơ phát hành cổ phiếu;
- Thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty tương ứng với kết quả phát hành tăng vốn điều lệ;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm tại và niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh;
- Các vấn đề có liên quan khác phù hợp với Điều lệ của Công ty và quy định của pháp luật.

***Kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 thông qua.***

***Nơi nhận:***

- ĐHĐCĐ thường niên 2019;
- Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát;
- Lưu VP, TK. HĐQT

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hà Giang**

